



---

**2025\_CBS\_04235 OMV\_2025027343 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een tijdelijke functiewijziging van een meergezinswoning met 8 appartementen naar 8 vakantiewoningen - zonder openbaar onderzoek - Kleindokkaai, 9000 Gent - Tijdelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 mei 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen  
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen verleent tijdelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Hospitality House BV met als contactadres Ravelijnstraat 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025027343) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een tijdelijke functiewijziging van een meergezinswoning met 8 appartementen naar 8 vakantiewoningen
- Adres: Kleindokkaai 22, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 728/2 W13

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 april 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

### 1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De bouwlocatie, situeert zich aan de oostzijde van het stadscentrum, in de stadsontwikkeling van de Oude Dokken. Het betreft de noordelijke kop van het bouwblok gevormd tussen de Kleindokkaai en de Koopvaardijlaan. In de directe omgeving bevindt zich het spoorwegstation Dampoort. Aan de zuidelijke kop van het bouwblok is het kantorencomplex Quantum gerealiseerd. Binnen het bouwblok is een verweving van wonen, hotel, kantoren en handel aanwezig. Verder bepalen de recente woonontwikkelingen ter uitvoering van het RUP Oude Dokken het kadelandschap aan de verschillende zijden van het dok.

#### *Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen*

Huidige aanvraag betreft een tijdelijke functiewijziging van een meergezinswoning met 8 entiteiten naar 8 vakantiewoningen. De meergezinswoning is reeds in gebruik als vakantiewoning dus het betreft een tijdelijke inregelstelling en regularisatie van de uitbating hiervan. De functiewijziging wordt aangevraagd tot en met 31 oktober 2026, wat gekoppeld is aan de geldigheid van het controleverslag en brandveiligheidsattest van de vakantiewoningen. Na het aflopen van de tijdelijke vergunning worden de oorspronkelijk vergunde appartementen hersteld. De appartementen bestaan uit 4 appartementen met een oppervlakte 75m<sup>2</sup> NVO en 4 appartementen met een oppervlakte van 67m<sup>2</sup> NVO. Elke entiteit beschikt over een private buitenruimte.

Er worden geen volume-wijzigingen of interne verbouwingswerken voorzien en de aanvraag betreft louter een tijdelijke functiewijziging.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 04/10/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor tijdelijk reclamepaneel. (OMV\_2018084821)
- Op 10/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de Omgevingsvergunning omv\_2019083911: de functionele en fysieke koppeling van het nieuwe hotel met het bestaande en naastgelegen ibis-budget hotel, zowel bovengronds als ondergronds: en de aanpassing van de niet vergunde gevel rond de technische verdieping. (OMV\_2020026019)
- Op 11/03/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van commerciële ruimte naar horeca. (OMV\_2020177375)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/01/2016 werd een vergunning verleend voor het oprichten van een hotel, appartementen, 1 kantoorruimte en 1 commerciële ruimte en 2 ondergrondse bouwlagen parking (2015/08182)

- Op 29/06/2017 werd een vergunning verleend voor een aanpassing op de bestaande bouwvergunning 2015/08182 die werd goedgekeurd op 21/01/2016 en betrof het oprichten van een hotel, appartementen, 1 kantoorruimte, 1 commerciële ruimte en 2 ondergrondse bouwlagen parking (2017/08068 Dig)

#### Handhaving

Er is een proces-verbaal met nummer 20235292.002 opgemaakt op 28/07/2023 voor:

- De 8 appartementen in de meergezinswoning op de verdiepingen 1 tot 4 zijn allen permanent in gebruik als vakantielogies/kortverblijf.
- De hoofdfunctie van de meergezinswoning werd hierdoor gewijzigd van wonen naar verblijfsrecreatie.

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 april 2025 onder ref. 058046-003/EVM/2025:

*Besluit: GUNSTIG*

**Gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 14 april 2025 onder ref. OMV\_2025027343 - Behandeling in eerste aanleg-001:

*De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kleindokkaai 22 in Gent (44807G0728/02W013) een volledig gunstig advies.*

*De aanvraag omvat een tijdelijke functiewijziging van 8 appartementen naar 8 vakantiewoningen zonder renovatiewerken.*

*Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het Handelsdok (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).*

*Het projectgebied ligt op minder dan 50m van het Handelsdok.*

*Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.*

*1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv.*

*Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.*

#### *2. Watertoetsadvies*

*1. Gegevens relevant voor de watertoets:*

*Er is geen inname van fluviaal overstromingsgebied.*

*Er worden geen handelingen gevraagd waarop de GSV van toepassing is.*

*2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.*

*3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem*

*Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.*

#### *Besluit*

*Het project voldoet aan het standstilbeginsel. Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium.*

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'OUDE DOKKEN' (Definitief vastgesteld door de Deputatie op 23 juni 2011). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Z1j - zone voor stedelijk wonen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

### **4.3. Verordeningen**

#### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### ***5.1 Ligging project***

Het project situeert zich in het afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Waterweg. Het project ligt in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### ***5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

#### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### ***Overstromingen***

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***5.3 Conclusie***

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## **8. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### Tijdelijke functiewijziging

De aanvraag gaat uit van een functiewijziging van een meergezinswoning naar toeristische logies. De druk die deze informele logies op de reguliere woningmarkt uitoefenen mag niet onderschat worden. Door het omvormen van kwalitatieve en volwaardige woningen en/of appartementen naar toeristische logies wordt de woningmarkt die nu al verzadigd is gehypothekeerd. Het permanent omvormen van de kwalitatieve appartementen naar toeristische logies zorgt ervoor dat er 8 appartementen van de woningmarkt verdwijnen, wat niet wenselijk is. Binnen Stad Gent dient er steeds gestreefd te worden naar kwalitatieve, gezinsvriendelijke woningen (zowel grondgebonden als appartementen) en een behoud hiervan dient het uitgangspunt te vormen. Het is daarom vanuit een ruimtelijk standpunt dus ook niet wenselijk om dergelijke kwalitatieve entiteiten te gaan onttrekken aan de reguliere woningmarkt door de omvorming hiervan.

Gezien het hier specifiek gaat om een tijdelijke functiewijziging kan er vanuit een ruimtelijk standpunt akkoord worden gegaan hiermee. De tijdelijkheid zorgt ervoor dat de kwalitatieve woonentiteiten niet permanent aan de markt wordt onttrokken en dus, zoals oorspronkelijk vergund, behouden blijven.

#### Volume

Er worden geen wijzigingen voorzien aan het oorspronkelijke volume dus ruimtelijk is er geen bezwaar.

#### Mobiliteit

De toegankelijkheid en de bereikbaarheid worden niet gewijzigd.

Het gaat om een functiewijziging van een meergezinswoning met 8 appartementen naar 8 vakantiewoningen. De bestaande functie kantoor blijft behouden. De functiewijziging uit dit dossier lijkt geen extra negatieve effecten te hebben. De entiteiten blijven even groot. Er zijn geen verbouwwerken voorzien. Een appartement en kantoor genereren normaalgezien meer verplaatsingen dan toeristische accommodaties.

Het is zeker een meerwaarde dat de fietsenstalling op maaiveld wordt ingezet voor de 2 personeelsleden en de bezoekers van de vakantiewoningen. Als blijkt dat die 4 + 12 fietsen in de berging op maaiveldniveau onvoldoende capaciteit biedt, beschikt het gebouw over voldoende

ruimte in de ondergrondse parking. Hierdoor kunnen autoparkeerplaatsen nabij de bestaande fietsparkeerplaatsen op de -1 worden omgevormd tot fietsenstallingen. De extra nood aan fietsparkeerplaatsen mag in geen geval afgewikkeld worden op het openbaar domein.

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2025027343 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een tijdelijke functiewijziging van een meergezinswoning met 8 appartementen naar 8 vakantiewoningen aan Hospitality House bv (O.N.:0806123250) gelegen te Kleindokkaai 22, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

Verleent de vergunning voor bepaalde duur voor een termijn tot en met 31 oktober 2026.

### **Artikel 3:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

### **Tijdelijke vergunning**

De gevraagde vergunning kan verleend worden tot en met 31 oktober 2026.

Rekening houdende met collegebesluit 2019\_CVB\_04572 dd. 11 april 2019 is een permanente vergunning voor deze functiewijziging niet mogelijk.

### Woonfunctie

Na het aflopen van de termijn van de vergunning dient de woonfunctie zoals oorspronkelijk vergund terug hersteld te worden.

### Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

#### Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 april 2025 met kenmerk 058046-003/EVM/2025).

#### Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

#### **Wettelijke bepaling rioolaansluiting:**

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.**

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

### Privéwaterafvoer



De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).**

**Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.**

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

#### **Artikel 4:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Toeristische logies

De 8 logies zijn reeds aangemeld bij Toerisme Vlaanderen.

##### Fietsparkeren

Als blijkt dat de 4 + 12 fietsen in de berging op maaiveldniveau onvoldoende capaciteit biedt, beschikt het gebouw over voldoende ruimte in de ondergrondse parking. Hierdoor kunnen autoparkeerplaatsen nabij de bestaande fietsparkeerplaatsen op de -1 worden omgevormd tot fietsenstallingen. De extra nood aan fietsparkeerplaatsen mag in geen geval afgewikkeld worden op het openbaar domein.

##### Sociaal wonen

Er is geen last bescheiden woningen van toepassing. Na afloop van deze tijdelijke vergunning

wordt er aangestuurd om terug in overleg te gaan met de betrokken stadsdiensten om de optie voor bijkomend sociaal huuraanbod te bekijken.

#### Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

#### Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de

dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

#### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

#### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

##### **Artikel 99.**

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

##### **Artikel 100.**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

##### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van

drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025\_CBS\_04235 - OMV\_2025027343 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een tijdelijke functiewijziging van een meergezinswoning met 8 appartementen naar 8 vakantiewoningen - zonder openbaar onderzoek - Kleindokkaai, 9000 Gent - Tijdelijke Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025027343**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

| Plannen                                        | Hash code (base64)       |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| BA_Kleindokkaai22-23_T_V_01_terreinprofiel.pdf | f3BmhWaAI/RG19azL7YQLA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_T_N_01_terreinprofiel.pdf | Sf20cxsjbG/SAvDWZ1msmQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_T_B_01_terreinprofiel.pdf | vvLZB7t5IRbc4eW4+5wlGw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_S_V_01_snedes BB.pdf      | iYwFSzEbDLMKV65zL2nCXw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_S_V_01_snedes AA.pdf      | f6gbZFFCHEFVNNUeLxkvtw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_S_N_01_snedes BB.pdf      | ig18w7nH/KWNQ7RWV2DhYw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_S_N_01_snedes AA.pdf      | SjTZh3Om90zPuVs6KVUX1w== |
| BA_Kleindokkaai22-23_S_B_01_snedes BB.pdf      | x/rcVErGwi0G9IMm+5Lqnw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_S_B_01_snedes AA.pdf      | KX7nWuFBpMpcnC62UW/ICA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_V_08_verdieping +5.pdf  | CCA9l6Otb7UIJPSl0EAemA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_V_07_verdieping +4.pdf  | VI5o2Ss1jX22m56GruF7Ug== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_V_06_verdieping +3.pdf  | +nV3cMym+pb1bNjhXswdJA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_V_05_verdieping +2.pdf  | Tcad1FThcvi84YK7N0p6PQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_V_04_verdieping +1.pdf  | Zkq9Lif7Tozth5RELT4s8g== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_V_03_gelijkvloers.pdf   | k5sDDpFweOOv5VwIFjeBmg== |

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| BA_Kleindokkaai22-23_P_V_02_kelder -1.pdf     | QITnSoOsBtn1gxDa8dNcWw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_V_01_kelder -2.pdf     | 1Ve5vF97fyDI/SfemvwHTw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_N_08_verdieping +5.pdf | fAB3YAGIXKhO2U0PHd0eCg== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_N_07_verdieping +4.pdf | akD3mowsQgvyRjrzvXomEw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_N_06_verdieping +3.pdf | KSpEuQ5+h5ymdwLLiTMu3g== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_N_05_verdieping +2.pdf | qmOeofqx16/OJOZr0KMTuQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_N_04_verdieping +1.pdf | zG11/FNIR9EQ7CIYQ7WMtw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_N_03_gelijkvloers.pdf  | +uvl1Lm4eUZXOLO00bxBIQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_N_02_kelder -1.pdf     | cYRUi4QYHCVZWNzLUsvASw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_N_01_kelder -2.pdf     | MO/vTihAE7YMuFj9APmNQQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_B_08_verdieping +5.pdf | rLYaMPkmSpH5x+LQJc+evQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_B_07_verdieping +4.pdf | RcWVbqCF2YTVsK1BICO6Zg== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_B_06_verdieping +3.pdf | xWXGx7p66JKZYgGmHNUmJw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_B_05_verdieping +2.pdf | emBap275Gm53UImt4qmsnQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_B_04_verdieping +1.pdf | 5n8D9JCVafG1Bw2pbhr4+w== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_B_03_gelijkvloers.pdf  | JYJKZSt4ny8PAHcV+ieTYA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_B_02_kelder -1.pdf     | hT7969zEkSUNzkxiHDDrpw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_P_B_01_kelder -2.pdf     | 3LFR8FNFHISsYk34zjmXRQ== |

|                                                     |                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| BA_Kleindokkaai22-23_L_V_01_legende.pdf             | IVyE4K3IKcujCRdC3WuH/w== |
| BA_Kleindokkaai22-23_L_N_01_legende.pdf             | oM9fz66oYVZEup5dCvRspQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_L_B_01_legende.pdf             | K475YFrv5kogsamyHhINyQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_I_V_01_inplantingsplan.pdf     | yqaGrNnpvDlfdJycbKLxRA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_I_N_01_inplantingsplan.pdf     | xkOrvz2sYn5dxAnLgBJw5g== |
| BA_Kleindokkaai22-23_I_B_01_inplantingsplan.pdf     | eCbS9bputSxMJYAN4+yGsw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_G_V_02_achtergevel.pdf         | lwZtlY05AW1pd8WJRDQdzw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_G_V_01_voorgevel.pdf           | pyPYjfOcM2Y+OGyYdPHP2Q== |
| BA_Kleindokkaai22-23_G_N_02_achtergevel.pdf         | bHurLNzHpW2BqjNdIKJr8g== |
| BA_Kleindokkaai22-23_G_N_01_voorgevel.pdf           | eF6Ukh3H0rhEOQyqs5+ZGA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_G_B_02_achtergevel.pdf         | l4uYyt+uIEYNViOVKYdEIA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_G_B_01_voorgevel.pdf           | QIXR1ISKdsOM1+RrmoVQNw== |
| BA_Kleindokkaai22-23_D_V_02_volledige kelder -2.pdf | PVIPn/cNbNdXeZvbK2f4XA== |
| BA_Kleindokkaai22-23_D_V_01_volledige kelder -1.pdf | ZkjbSDNFrT2SmU3hD7Xcrg== |
| BA_Kleindokkaai22-23_D_N_02_volledige kelder -2.pdf | Y7zCLWSxsTnCUOvk9ELX/g== |
| BA_Kleindokkaai22-23_D_N_01_volledige kelder -1.pdf | VjlpGexGvtIKYnshIS3Aog== |
| BA_Kleindokkaai22-23_D_B_02_volledige kelder -2.pdf | RX3+7YQjILbYMkh1C951SQ== |
| BA_Kleindokkaai22-23_D_B_01_volledige kelder -1.pdf | 2OPhgNuXMgtwnhx1o6cr7g== |